HOUSING MARKET OUTLOOK

Kelowna - SPRING 2003

Canada Mortgage and Housing Corporation

RESALE MARKET

SALES FLATTEN OUT IN 2003

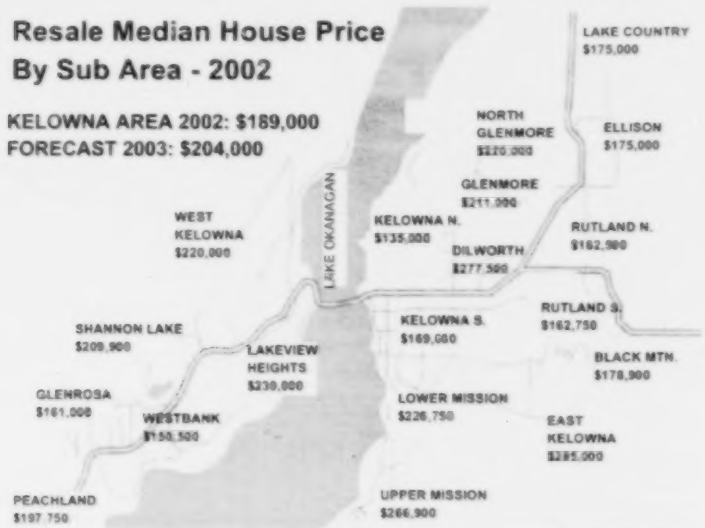
The Kelowna area resale market will slow following last year's surge in sales activity. Expect sales to flatten out, dropping back ***slightly*** in response to rising prices, higher mortgage rates and sharply reduced supply and selection of listings. Singles sales jumped 24%, reaching near record highs last year. Apartment and townhouse condominium sales also posted big gains in 2002.

The demand outlook for both new and resale housing remains positive. The BC economy is poised to see stronger employment growth this year and next. Kelowna's diversified economy will continue to expand in 2003. Kelowna remains among the fastest growing larger centres in BC. An aging population and growing profile among out-of-province buyers points to steadily rising demand for retiree and lifestyle-oriented housing. Closer to home, a buoyant Vancouver real estate market will mean more buyers from the lower mainland. Low mortgage rates will remain a key driver. Look for another strong performance overall in 2003. Though good news, some downside risk remains. Heightened tensions abroad, a sluggish US economy and struggling BC forest products industry may dampen

Look for another strong performance overall in 2003.

Resale Median House Price By Sub Area - 2002

KELOWNA AREA 2002: $189,000
FORECAST 2003: $204,000



IN THIS ISSUE

Resale Market 1
Sales drop back slightly in response to rising prices, higher interest rates and reduced supply of listings. Look for another strong performance overall.

New Home Market 3
Housing starts see smaller gains in 2003. Lots in short supply - prices on the rise. Move-up buyer, retiree and resort/lifestyle markets strongest performers.

Rental Market 5
Vacancy rate edges down. Rents up.

Economic Overview 6
Economy and population continue to grow. Mortgage rates trend up in 2003.

Housing Market Overview ... 7

Forecast Summary 8

HOUSING MARKET OUTLOOK is CMHC's bi-annual forecast for new and re-sale home markets. Issues are released in the spring and fall each year.

To become a subscriber for only $40 annually or for more information about CMHC's wide range of housing related information, please call: (604) 737-4088.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

short-term prospects for growth. Mortgage rates, though remaining near historical lows are expected to trend back up through 2003.

The move-up buyer market will remain the strongest performer in 2003. Consistent with strong move-up buyer markets, homes in the $200,000 plus price ranges captured 44% of all singles sales in 2002, up from 34% the previous year. Sales of singles priced at $300,000 plus nearly doubled to 346 units. The resale singles market will see fewer first-time buyers this year. The supply of listings priced at less than $180,000 has dropped by more than half since last spring. Also, higher mortgage rates and rising prices will take a bigger bite out of affordability in 2003.

The median resale house price breaks $200,000 mark by year-end.

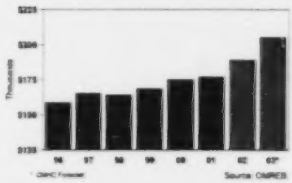
The supply of singles listings is down sharply, the decline extending across all price ranges and locations. Neighbourhoods with lower to mid priced housing have seen the biggest drop in supply. List prices have shot up, the median resale singles list price soaring to $279,900 from $239,900 last February. Supply will trend back up this spring, rising prices drawing a few more sellers into the market place. Despite ***some*** improvement, the supply of listings will remain well below levels seen in the late 1990s.

The core area, Rutland, Glenrosa and Westbank remain the most affordable locations. Southeast Kelowna, Dilworth and sections of Lakeview Heights and West Kelowna command the highest prices.

Strong demand and sharply reduced supply has meant stiff upward pressure on price levels, some locations recording double-digit increases. The median resale house price jumped almost seven per cent last year to $189,000 from $177,000 in 2001. Look for bigger gains this year. The median resale house price will break the $200,000 mark, climbing to $204,000 by year-end 2003. With prices on the rise, resale housing - especially the $225,000-$300,000 price range - is beginning to see more competition from the new home market.

Apartment and townhouse sales were up 34% and 15%, respectively in 2002. More first-time buyers are turning to the condominium market as the supply of lower and mid priced singles listings is drawn down.

Chart 1 Median Resale House Price

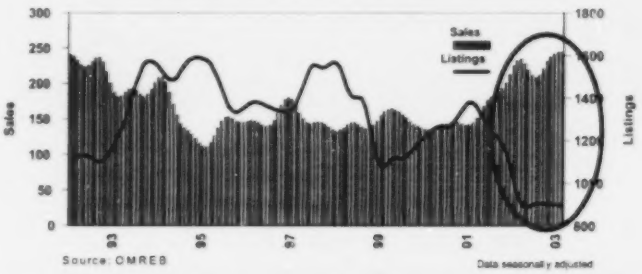


Prices up again in 2003.

Also, rising rents, tight rental market conditions and low cost of financing have triggered more interest from investors. The supply of both apartment and townhouse (resale) listings has tumbled to historic lows. A third of all condominium listings are now new units. Prices rebounded 10%-12% in 2002, the first increases since the mid 1990s. Expect condominium prices to continue rising through 2003. Core area gated community housing remain strong performers.

The Kelowna area resale market will remain a seller's market in 2003.

Chart 2 - Sales and Listings Single-Detached units



Expect singles sales to flatten out this year, dropping back slightly in response to rising prices and fewer listings.

NEW HOME MARKET

STARTS UP AGAIN - SMALLER GAINS IN 2003

The Kelowna area new home market will continue to expand, last year's big upswing carrying over into 2003. Housing starts will total 1,800 units, the apartment condo sector accounting for most of the increase. Starts shot up 43% to 1590 units in 2002 - a five year high. Kelowna's new home market began the year on a strong note, singles starts reaching the highest first quarter level since 1992.

New home market will continue to expand ... look for smaller gains in 2003.

With resale house prices on the rise and supply of listings down sharply, more buyers will turn to the new home market in 2003. Inventories - all unit types, are low, absorption keeping pace with completions.

The singles sector will record another strong performance this year. Look for smaller gains in 2003. The move-up and move-down markets - buyers seeking lifestyle and retiree- oriented housing will remain the focus of new home demand. The $300,000 plus price ranges captured 32% of the new home market last year. Strong demand for more upscale housing and rising lot prices will keep the cost of new homes high.

The median new home price will edge up to $275,000 from $265,400 last year.

Look for a few more first-time ***new*** home buyers in 2003. High land development and other costs remain big challenges for builders trying to penetrate this segment of the market. Houses priced at less than $200,000 accounted for only 20% of all singles absorbed at completion last year, down from 55% in 1997. Builders have achieved some success targeting the "upper end" first-time buyer market, building units in the $200,000-$240,000 price range. Demand for entry level new homes - more modest, less costly "small house/small lot" combinations or higher density types of housing will see stronger growth this year and next.

Buyers are looking for "people friendly", aesthetically appealing developments - regardless of price range, offering both attractive lifestyle and comfortable neighbourhood feel. Lake and valley view properties remain strong performers.

Move-up buyer, retiree and "lifestyler" markets focus of new home demand.

The supply of building lots has been drawn down, leaving developers scrambling to bring more on stream. Though new developments and additional phases to existing subdivisions are currently under

construction, most are targeting the mid to upper price ranges. The shortage is wide- spread, now extending to the West side, long the biggest source of lower priced building lots.

Lot prices are on the rise, trending up sharply in response to strong demand and reduced supply. Higher land development costs, leap-frogging past lands in the Agricultural Land Reserve, Development Cost Charges and more costly

Supply of building lots down ... prices on the rise.

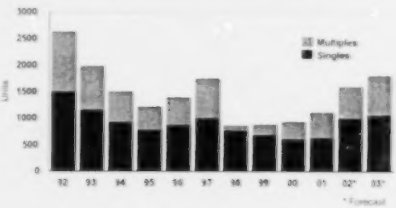
hillside development have all contributed to higher lot prices. The supply of building lots priced at less than $70,000 - mostly inventory dating from the late 1990s, has been largely depleted. The $75,000-$85,000 price range now represents the low end in most new subdivsions. Premium lake, city and valley view lots are commanding prices in the $125,000-$200,000 plus range. Expect rising lot prices to push up the cost of new housing.

The apartment condo sector will continue to expand in 2003. Starts rebounded sharply last year, shooting up in response to pent-up demand, low inventories and shrinking supply of resale listings. Retirees and buyers seeking lifestyle and resort-oriented housing will remain key markets in 2003. Many are second residences or purchased in anticipation of retirement. Most new projects are targeting the mid to upper price ranges. To date, absorption has been strong, keeping inventories low. Lakefront condos are the biggest sellers, Kelowna's growing profile among Vancouver, Calgary and international buyers boosting sales.

Look for new projects in a wider range of locations this year including, the Mission, South Kelowna, Orchard Park area and Westbank. With more projects coming on stream, expect the apartment condominium market to become ***increasingly*** competitive in 2003.

Demand for gated community housing, especially in core area locations, remains strong. Both the City and West sides will see more low density housing projects targeting retiree and move-down markets in 2003.

Chart 3 Kelowna Housing Starts



Housing starts post smaller gains in 2003.

More first-time buyers will turn to new condos as prices of

Apartment condo market increasingly competitive ...

resale singles and condos rise and the supply of listings decline. This segment of the first-time buyer market remains largely untapped and may offer some development potential.

Declining vacancy rates will trigger more rental construction this year. Look for more carriage home secondary suites - single unit rentals, in 2003.

The congregate housing market remains adequately supplied and intensely competitive. Changes in provincial health care policy may create some development opportunities for congregate style housing in 2003/2004.

"Carriage home" secondary suites have become increasingly popular in Kelowna with starts more than doubling to 46 units last year. Carriage homes are detached accessory buildings consisting of a secondary suite and attached parking. The accessory building shares the same lot with the primary residence. For homeowners, carriage home secondary suites can provide aging parents an attractive, and often lower cost alternative to multi-family or institutional housing or simply help pay for the mortgage. Also, carriage homes are an efficient way of increasing the supply of new detached rental housing within built-up areas of the City. This type of housing makes no additional demands on the land base, nor requires the demolition of existing structures. For more information about carriage home secondary suites - zoning, height , setback and other requirements contact the City of Kelowna at: www.city.kelowna.bc.ca

construction, most are targeting the mid to upper price ranges. The shortage is wide- spread, now extending to the West side, long the biggest source of lower priced building lots.

Lot prices are on the rise, trending up sharply in response to strong demand and reduced supply. Higher land development costs, leap-frogging past lands in the Agricultural Land Reserve, Development Cost Charges and more costly hillside development have all contributed to higher lot prices. The supply of building lots priced at less than $70,000 - mostly inventory dating from the late 1990s, has been largely depleted. The $75,000-$85,000 price range now represents the low end in most new subdivsions. Premium lake, city and valley view lots are commanding prices in the $125,000-$200,000 plus range. Expect rising lot prices to push up the cost of new housing.

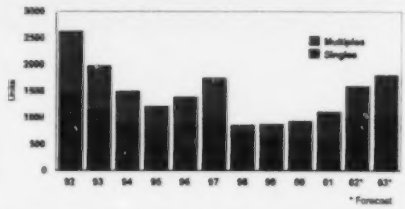
Supply of building lots down ... prices on the rise.

The apartment condo sector will continue to expand in 2003. Starts rebounded sharply last year, shooting up in response to pent-up demand, low inventories and shrinking supply of resale listings. Retirees and buyers seeking lifestyle and resort-oriented housing will remain key markets in 2003. Many are second residences or purchased in anticipation of retirement. Most new projects are targeting the mid to upper price ranges. To date, absorption has been strong, keeping inventories low. Lakefront condos are the biggest sellers, Kelowna's growing profile among Vancouver, Calgary and international buyers boosting sales.

Look for new projects in a wider range of locations this year including, the Mission, South Kelowna, Orchard Park area and Westbank. With more projects coming on stream, expect the apartment condominium market to become ***increasingly*** competitive in 2003.

Demand for gated community housing, especially in core area locations, remains strong. Both the City and West sides will see more low density housing projects targeting retiree and move-down markets in 2003.

Chart 3 Kelowna Housing Starts



Housing starts post smaller gains in 2003.

More first-time buyers will turn to new condos as prices of resale singles and condos rise and the supply of listings decline. This segment of the first-time buyer market remains largely untapped and may offer some development potential.

Apartment condo market increasingly competitive ...

Declining vacancy rates will trigger more rental construction this year. Look for more carriage home secondary suites - single unit rentals, in 2003.

The congregate housing market remains adequately supplied and intensely competitive. Changes in provincial health care policy may create some development opportunities for congregate style housing in 2003/2004.

"Carriage home" secondary suites have become increasingly popular in Kelowna with starts more than doubling to 46 units last year. Carriage homes are detached accessory buildings consisting of a secondary suite and attached parking. The accessory building shares the same lot with the primary residence. For homeowners, carriage home secondary suites can provide aging parents an attractive, and often lower cost alternative to multi-family or institutional housing or simply help pay for the mortgage. Also, carriage homes are an efficient way of increasing the supply of new detached rental housing within built-up areas of the City. This type of housing makes no additional demands on the land base, nor requires the demolition of existing structures. For more information about carriage home secondary suites - zoning, height , setback and other requirements contact the City of Kelowna at: www.city.kelowna.bc.ca

RENTAL MARKET

VACANCY RATE EDGES BACK DOWN IN 2003

The Kelowna area rental market will remain tight, the vacancy rate edging down to 1.5% by year-end 2003. The vacancy rate rose to 1.8% last year from 1.3% in 2001. Steady employment and population growth point to increased demand for rental accommodation. Also, the outflow of renters to the home ownership market seen last year will slow in response higher mortgage rates, sharply rising prices and reduced supply of lower priced listings.

Vacancy rate edges back down in 2003 ... rental market remains tight.

Sustained low vacancy rates will mean higher rents. Expect average rents to increase another 2%-3% in 2003. Average one and two bedroom apartment rents rose to $559 and $680 per month, respectively in 2002, up 2.5%-3% for the second straight year.

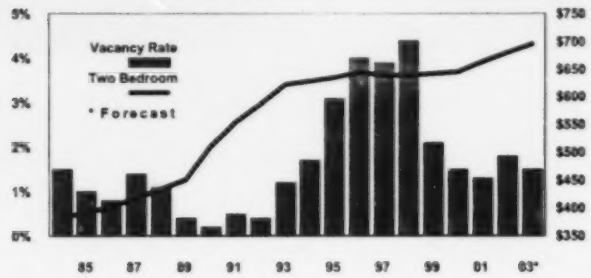
Declining vacancy rates will trigger more rental construction in 2003. High land and land development costs and scarcity of sites remain big challenges for developers. Also, with demand for condominiums on the upswing, many builders are now focusing on the home ownership market. Rental housing starts totaled only 60 units in 2002. Most new projects have targeted renters seeking more upscale accommodation - until recently, a largely untapped market. Expect demand for this type of product to flatten out as more new supply comes on stream.

Demand for new rentals will shift to more modest, medium priced apartment accommodation in 2003. Lower density rental housing remains a marginal proposition given land costs and competing residential development alternatives. Expect to see more carriage home secondary suites in 2003.

Sustained low vacancy rates mean higher rents ...

Rental housing starts will double to 120 units in this year. Look for development opportunities in areas experiencing stronger employment growth, including Rutland, the Orchard Park area, Highway 97 corridor and Westbank.

Chart 4 Vacancy Rate and Two Bedroom Apartment Rent



Vacancy rate edges down in 2003 - Rental market remains tight. Low vacancy rates point to higher rents this year.

RENTAL MARKET INFORMATION

The Kelowna Rental Market Survey Report gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more units. To get ahead of your competition subscribe to ***FASTFAX*** and receive survey results the day they are released.

To subscribe to The Rental Market Survey and FASTFAX Reports
Telephone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
E-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

ECONOMIC OVERVIEW

ECONOMY AND POPULATION GROW IN 2003

Kelowna's diversified economy will continue to expand in 2003. The residential construction and related manufacturing, high tech, retail and personal/business service sectors remain the biggest sources of employment growth. Okanagan ski, golf and other resort destinations are attracting more US and international visitors and buyers. Here at home, more Canadians are looking at domestic resort markets - affordable alternatives to the southern United States and elsewhere. Tourism, though down in the wake of 9-11, has begun to show some signs of improvement. Events in Iraq may lead to a more prolonged recovery. Despite recent setbacks, tourism remains a key growth sector, the Thompson Okanagan industry among the provinces strongest performers. Valley ski resorts are proceeding with significant expansions to both infrastructure and housing. Rising uncertainty abroad will encourage more Canadians to vacation at home this year. The low Canadian dollar remains a big draw for American travelers. More cross border "rubber tire" traffic will help offset reduced air travel. BC's bid for the 2010 Winter Olympics, if successful, should have some positive spin-offs for Okanagan resorts.

Kelowna's diversified economy continues to expand.

Last year's surge in residential construction activity has lead to an ongoing shortage of skilled trades, with some multi-family projects experiencing lengthy construction delays. Look for more commercial construction activity in 2003.

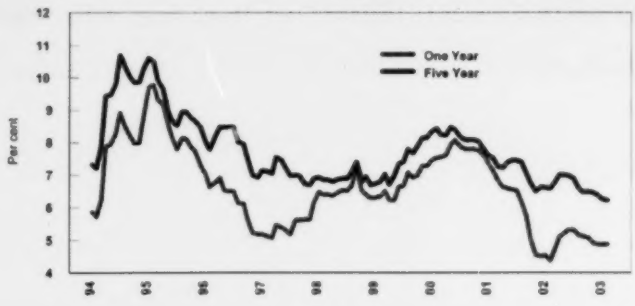
Small business and self-employment have now become among biggest sources of Kelowna area job creation.

Inter-provincial migration - a key source of Kelowna area population growth and housing demand, has slowly begun to turn around. BC is expected to see a net inflow by 2005. A resurgent Vancouver real estate market has lead to more migrants from the Lower Mainland. Also, Kelowna will continue to benefit from a province-wide trend towards urbanization. Many rural areas are seeing an outflow of people to larger urban centres, spurred in part by shrinking employment opportunities among resource industries and an aging population. BC remains the preferred destination among retirees in Ontario and the Prairie provinces. The Kelowna area population will grow by 1.5%-2.0% in 2003.

Mortgage rates begin to rise ... will remain low by historical standards.

Mortgage rates will begin to rise in 2003, but remain low by historical standards. Expect short-term mortgage rates to move up in tandem with the prime rate. Longer term rates will vary in response to the cost of raising funds in the bond market. The one, three and five year closed mortgage rates will increase to the 5.00-6.00, 6.00-7.25 and 6.50-7.75 per cent range, respectively.

Chart 5 Mortgage Interest Rates



Mortgage interest rates begin to trend up 2003.

HOUSING MARKET OVERVIEW

Resale Market Remains Strong in 2003

- The Kelowna resale market will record another strong performance in 2003. Sales will drop back slightly, edging down in response to higher interest rates, rising prices and reduced supply of listings. Sales reached near record highs in 2002. The move-up buyer market will remain the strongest performer. Supply of listings will edge back up this spring, but remain low overall. Strong demand will keep supply down, pushing up prices again in 2003. The median resale house price will break the $200,000 mark this year.

New Home Market Expands ... Smaller Gains in 2003

- The new home market will continue to expand, last year's upswing carrying over into 2003. Look for smaller gains this year. Inventories of new, complete and unsold units - all types, remain low. With resale house prices trending up and supply down sharply, more buyers will turn to the new home market. Housing starts will total 1,800 units, the apartment condo sector accounting for most of the increase. Starts jumped 43% to 1,590 units in 2002 - a five year high.
- The supply of building lots - all locations and price ranges, has been drawn down. Lot prices are on the rise, trending up sharply in the face of strong demand, reduced supply and higher land and land development costs.
- The move-up, retiree and move-down markets - mid to higher end priced homes, will remain the focus of demand in 2003. Look for a few more first-time new home buyers this year.
- Apartment condo starts will increase for the third straight year, boosted, once again, by strong retiree and resort/lifestyler markets. Look for new projects in a wider range of locations. With more projects slated to come on stream, the apartment condo market will become increasingly competitive this year. Expect to see more lower density projects targeting retirees and move-down buyers in 2003.
- Low mortgage rates will remain a key driver in 2003. An aging population and growing profile among out-of-province buyers points to steadily rising demand from retiree and resort/lifestyle oriented housing.
- The Kelowna area economy and population will continue to grow in 2003. Residential construction and relating manufacturing, high tech, retail sales and business and personal services remain the biggest sources of job creation.

Rental Market Remains Tight in 2003

The Kelowna area rental market will remain tight, the vacancy rate edging down to 1.5% in 2003. Rents will continue to rise in response to sustained low vacancy rates. Declining vacancy rates will trigger more rental construction, starts doubling in 2003.

LOCAL CMHC REPORTS - INFO YOU NEED FOR TODAY'S HOUSING MARKETS

HOUSING NOW

A monthly housing report focusing on your local market. It combines the latest data with expert analysis to answer all your critical information needs. Every issue contains local statistics on starts, absorptions, inventory, price trends and the economic factors that affect your market most. Clear, concise and easy to read. ***Housing Now*** is the ideal resource to stay on top of local trends and the state of the industry.

SENIORS' HOUSING MARKET SURVEY

Find out more about the Okanagan's big and growing seniors' rental housing market - current inventories, price trends and preferences. The ***Okanagan Seniors' Report*** is an annual publication. Available by Year-end.

To subscribe call:

Lisa Preston - Administrator, Products and Services

Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
e-mail: lpreston@cmhc-schl.gc.ca

For more information about local CMHC reports contact:

Paul Fabri, Market Analyst
CMHC - Kelowna
Telephone: (250) 712-4334
Fax: (250) 712-4322
e-mail: pfabri@cmhc-schl.gc.ca

FORECAST SUMMARY

Kelowna Area
Spring 2003

RESALE MARKET	2000	2001	2002	2003*	% CHG.
MLS Active Listings (Mar.) **	1,745	1,857	1,220	1,193	(2)%
MLS Sales					
Total	2,421	2,882	3,586	3,405	(5)%
Single-Family	1,865	2,212	2,750	2,610	(5)%
Apartment	318	374	497	475	(4)%
Townhouse	238	296	339	320	(6)%
MLS Median Price					
Single-Family	$175,000	$177,000	$189,000	$204,000	7.9%
Apartment	$99,000	$95,000	$105,000	$115,000	9.5%
Townhouse	$139,900	$132,500	$148,000	$155,000	4.7%
NEW HOME MARKET					
Complete and Unoccupied (Mar.)	165	152	67	88	31%
Single-Family	55	68	44	54	23%
Multi-Family	110	84	23	34	48%
Starts					
Total	928	1,111	1,590	1,800	13%
Single-Family	603	625	987	1,050	6%
Multi-Family	325	486	603	750	24%
Median New House Price	$229,000	$260,000	$265,400	$275,000	3.6%
Rental Market					
Vacancy Rate	1.5%	1.3%	1.8%	1.25%-1.5%	
Rental Rate - % Chg. two bedroom	0.5%	2.8%	2.6%	2.5%-3.0%	
Rental Housing Starts***	194	213	64	120	
ECONOMIC OVERVIEW					
Mortgage Rate (3 year term)	8.17%	6.88%	6.28%	6.00-7.25%	
Mortgage Rate (5 year term)	8.35%	7.41%	7.02%	6.50-7.75%	
Net Migration	2,350	2,500	2,750	3,000	

* Forecast. ** Single-detached, apartment and townhouse. *** Privately and publically initiated units. Source: CMHC, Okanagan Mainline Real Estate Board.

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE LA REVENTE

LES VENTES PLAFONNERONT EN 2003

Après s'être fortement intensifiée l'an dernier, l'activité sur le marché de la revente de la région de Kelowna ralentira cette année. Les ventes devraient plafonner et diminuer ***légèrement*** en raison de la hausse des prix, de la remontée des taux hypothécaires et de la forte baisse de l'offre et du nombre d'inscriptions. En 2002, les ventes de maisons individuelles ont bondi de 24 %, pour atteindre des niveaux quasi records. Celles d'appartements et de maisons en rangée en copropriété se sont beaucoup accrues également l'an dernier.

Les perspectives demeurent favorables quant à la demande de logements neufs et existants. L'économie de la Colombie-Britannique devrait bénéficier d'une accélération de la croissance de l'emploi cette année et l'an prochain.

L'économie diversifiée de Kelowna continuera de se développer en 2003. Kelowna reste parmi les grands centres de la province qui croissent le plus rapidement. Avec le vieillissement de la population et la notoriété accrue de la région chez les acheteurs de l'extérieur de la province, on peut s'attendre à une progression constante de la demande de logements pour retraités et d'habitations axées sur le mode de vie. Plus près de Kelowna, la vigueur du marché immobilier de Vancouver fera augmenter le nombre d'acheteurs venant du Lower Mainland. Les bas taux hypothécaires demeureront un moteur important. Dans l'ensemble, le marché devrait donc être actif encore cette année. Toutefois,

Dans l'ensemble, le marché devrait être actif encore cette année.

Prix de vente médian par sous-marché en 2002

RÉGION DE KELOWNA – 2002 : 189 000 $
PRÉVISIONS POUR 2003 : 204 000 $

SOMMAIRE

Marché de la revente 1
Les ventes diminueront légèrement en raison de la hausse des prix, de la remontée des taux d'intérêt et du nombre réduit d'inscriptions. Dans l'ensemble, le marché devrait être actif encore cette année.

Marché du neuf 3
Les mises en chantier augmenteront moins qu'en 2002. L'offre de terrains est faible et les prix montent. Les marchés des logements à un cran supérieur, des logements pour retraités et des habitations axées sur le mode de vie et les loisirs sont les plus vigoureux.

Marché locatif 5
Le taux d'inoccupation diminue et les loyers augmentent.

Aperçu économique 6
L'économie et la population continuent de croître. Les taux hypothécaires seront en hausse l'an prochain.

Survol du marché de l'habitation 7

Résumé des prévisions 8

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de produits d'information de la SCHL, veuillez appeler au (604) 737-4088.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

il existe toujours certains risques. Les tensions qui s'accentuent à l'étranger, l'économie léthargique des États-Unis et les difficultés éprouvées par le secteur des produits forestiers de la C.-B. pourraient ternir les perspectives de croissance à court terme. Les taux hypothécaires devraient remonter en 2003, mais ils resteront près de leurs niveaux les plus bas.

En 2003, c'est encore le marché

Le prix médian des habitations existantes dépassera la barre des 200 000 $ d'ici la fin de 2003.

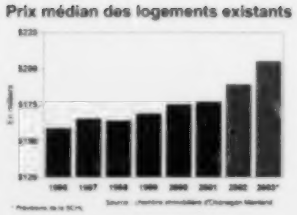
des logements à un cran supérieur qui sera le plus vigoureux. Ce marché a été fort en 2002, 44 % des ventes de maisons individuelles ayant été conclues à au moins 200 000 $, contre 34 % en 2001. En outre, 346 maisons individuelles ont été vendues 300 000 $ ou plus, soit presque deux fois plus qu'en 2001. Cette année, il y aura moins d'accédants à la propriété sur le marché des maisons individuelles existantes. Dans la fourchette de prix inférieure à 180 000 $, les inscriptions ont chuté de plus de moitié depuis le printemps dernier. En outre, la remontée des taux hypothécaires et la hausse des prix accentueront les problèmes liés à l'abordabilité en 2003.

Le nombre d'inscriptions de maisons individuelles a chuté, et ce, dans toutes les fourchettes de prix et dans tous les secteurs. C'est dans les quartiers où les prix varient de faibles à moyens que l'offre s'est repliée le plus. Les prix d'inscription ont bondi, et le prix d'inscription médian des maisons individuelles existantes a grimpé de 239 900 à 279 900 $ en février 2002. L'offre s'accroîtra ce printemps grâce à la hausse des prix, qui fera augmenter légèrement le nombre de vendeurs sur le marché. Même s'il s'élèvera ***un peu***, le nombre d'inscriptions restera nettement inférieur à ce qu'il était à la fin des années 1990. Les habitations les plus abordables se trouvent toujours dans le centre de la région et les secteurs de Rutland, Glenrosa et Westbank. Les prix les plus élevés ont été observés dans le secteur Sud-Est de Kelowna, à Dilworth et dans certaines parties de Lakeview Heights et de Kelowna Ouest.

La forte demande et la faiblesse des stocks ont exercé d'énormes pressions inflationnistes sur les prix, certains secteurs ayant enregistré des hausses d'au moins 10 %. Le prix médian des logements existants a bondi de presque 7 % en 2002 par rapport à 2001, passant de 177 000 à 189 000 $. Les hausses seront encore plus marquées en 2003. On prévoit que d'ici la fin de l'année, le prix médian sur le marché de la revente dépassera la barre des 200 000 $, pour atteindre 204 000 $. Avec la flambée des prix des logements existants (surtout dans la fourchette allant de 225 000 à 300 000 $), le marché de la revente commence à subir davantage la concurrence du marché du neuf.

En 2002, les ventes d'appartements et de maisons en rangée ont augmenté respectivement de 34 et de 15 %. Un nombre accru

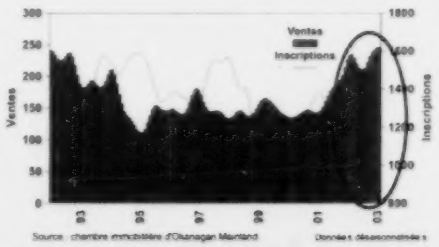
Prix médian des logements existants



Les prix monteront encore en 2003.

d'accédants optent pour le marché de la copropriété compte tenu du nombre décroissant d'inscriptions de maisons individuelles existantes à prix faible ou moyen. En outre, la progression des loyers, l'étroitesse du marché locatif et les bas coûts de financement ont avivé l'intérêt des investisseurs. Sur le marché de l'existant, l'offre d'appartements et de maisons en rangée est tombée à un niveau d'une faiblesse sans précédent. À l'heure actuelle, le tiers de toutes les copropriétés inscrites sont des logements neufs. En 2002, les prix ont affiché des hausses variant entre 10 et 12 % – les premières enregistrées depuis le milieu des années 1990. En 2003, le prix des copropriétés devrait continuer de s'alourdir. Le marché des ensembles d'habitations à accès gardé restera vigoureux dans le centre de la région. En 2003, le marché de la revente de Kelowna restera favorable aux vendeurs.

Ventes et inscriptions de maisons individuelles



Les ventes de maisons individuelles existantes plafonneront en 2003 et reculeront légèrement en raison de la hausse des prix et de la baisse du nombre d'inscriptions.

MARCHÉ DU NEUF

LES MISES EN CHANTIER AUGMENTERONT ENCORE, MAIS MOINS QU'EN 2002

Le marché du neuf de la région de Kelowna prendra davantage d'expansion, puisque le regain important observé en 2002 continuera de se faire sentir en 2003. Cette année, 1 800 habitations seront mises en chantier, et la vigueur de l'activité sera surtout attribuable au marché des appartements en copropriété. En 2002, les mises en chantier ont bondi de 43 %, pour atteindre 1 590 – du jamais vu en cinq ans. Le marché du neuf de Kelowna a bien commencé l'année, les mises en chantier de maisons individuelles ayant atteint au premier trimestre un sommet inégalé depuis 1992.

Le marché du neuf continuera de croître en 2003, mais plus lentement qu'en 2002.

Avec la montée des prix et la chute de l'offre sur le marché de l'existant, un nombre accru d'acheteurs choisiront le marché du neuf en 2003. Les stocks de logements (de tous types) sont faibles, les écoulements se faisant au même rythme que les achèvements.

Le segment des maisons individuelles prendra de l'expansion encore cette année, mais moins qu'en 2002. La demande restera concentrée sur les marchés des logements neufs à un cran supérieur et à un cran inférieur (celui des habitations axées sur le mode de vie et des logements pour retraités). L'an dernier, 32 % des ventes d'habitations neuves ont été conclues à 300 000 $ et plus. Étant donné la forte demande de logements haut de gamme et l'augmentation du prix des terrains, les prix resteront élevés sur le marché du neuf. De 265 400 $ en 2002, le prix médian des habitations neuves montera à 275 000 $ cette année.

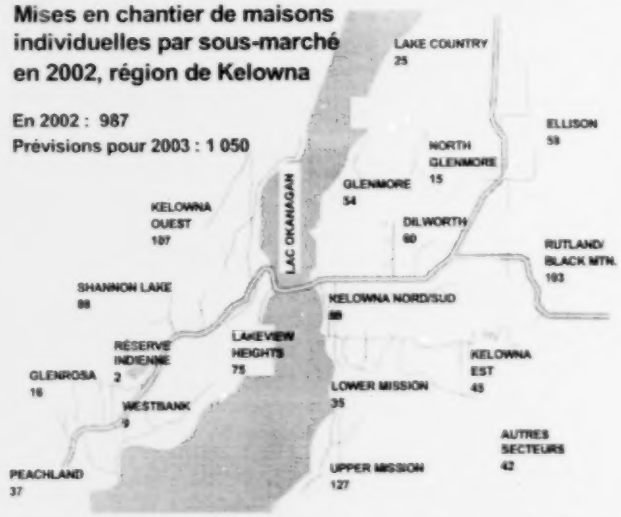
Le nombre d'accédants s'élèvera légèrement sur le marché du ***neuf*** en 2003. Les coûts élevés d'aménagement foncier et les autres coûts sont encore d'importants obstacles pour les constructeurs qui tentent d'exploiter ce segment du marché. En 2002, seulement 20 % de toutes les maisons individuelles écoulées au moment de l'achèvement ont été vendues à moins de 200 000 $, contre 55 % en 1997. Les constructeurs ont connu un certain succès en misant sur le marché des logements haut de gamme pour accédants, situés dans la fourchette de prix allant de 200 000 à 240 000 $. En 2003 et en 2004, on peut s'attendre à un renforcement de la demande d'habitations neuves plus modestes pour accédants (habitations moins coûteuses de petite taille, construites sur de petits terrains, ou logements dans des ensembles à forte densité). Dans toutes les fourchettes de prix, les acheteurs veulent des ensembles d'habitations conviviaux et attrayants, offrant un mode de vie intéressant dans un quartier tout confort. Les propriétés avec vue sur le lac ou la vallée demeurent très recherchées.

Très forte demande d'habitations à un cran supérieur, de logements pour retraités et de logements axés sur le mode de

L'offre de terrains à bâtir s'est amenuisée, ce qui cause des difficultés aux promoteurs. De nouveaux ensembles sont en construction et d'autres sont mis en chantier sur des lotissements existants, mais il s'agit surtout de

Mises en chantier de maisons individuelles par sous-marché en 2002, région de Kelowna

En 2002 : 987
Prévisions pour 2003 : 1 050



logements de prix moyen ou élevé. La pénurie est répandue et se fait maintenant sentir jusque dans le secteur Ouest, qui a longtemps été l'endroit où l'on trouvait le plus de terrains à bâtir abordables.

Le prix des terrains est en hausse. Il augmente rapidement en raison de la forte demande et de l'offre réduite. L'élévation du coût de l'aménagement foncier, l'urbanisation en saute-mouton par-dessus les terres de la réserve de terres agricoles, les droits d'aménagement et le coût élevé de l'aménagement en terrain escarpé

L'offre de terrains à bâtir se replie, et les prix montent.

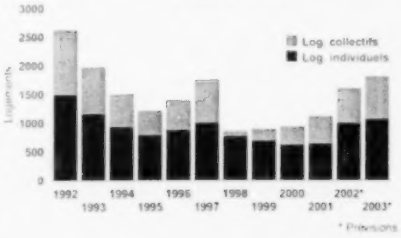
sont autant de facteurs ayant contribué à la hausse du prix des terrains. L'offre de terrains à bâtir de moins de 70 000 $ (dont la plupart datent de la fin des années 1990) s'est raréfiée. La fourchette de prix la plus basse va maintenant de 75 000 à 85 000 $ dans la plupart des lotissements les plus récents. Les terrains les plus chers, avec vue sur le lac, la ville ou la vallée, se vendent entre 125 000 et 200 000 $ et plus. On peut s'attendre à ce que la hausse du prix des terrains fasse monter le prix des habitations neuves.

Le segment des appartements en copropriété neufs continuera de croître en 2003. L'an dernier, les mises en chantier de ce type de logement ont grimpé en raison d'un refoulement de la demande, de la faiblesse des stocks et de la baisse des inscriptions de logements existants. Les retraités et les acheteurs cherchant des logements axés sur le mode de vie et les loisirs prendront encore beaucoup de place sur le marché en 2003. Beaucoup veulent acheter une résidence secondaire ou un logement en prévision de leur retraite. La plupart des nouveaux ensembles sont de prix moyen ou élevé. Jusqu'à présent, le rythme d'écoulement a été rapide, de sorte que les stocks sont restés bas. Les copropriétés en bordure du lac sont très prisées à Kelowna et attirent des acheteurs de Vancouver, de Calgary et de l'étranger, ce qui fait croître les ventes.

Cette année, de nouveaux ensembles seront mis en chantier dans un plus grand nombre de secteurs, notamment dans ceux de Mission, Kelowna Sud, Orchard Park et Westbank. Cette intensification de l'activité ***accroîtra*** la concurrence du marché des appartements en copropriété.

La demande d'habitations situées dans des ensembles à accès gardé restera forte, surtout dans le centre de la région. Dans la ville et le secteur Ouest de Kelowna, un nombre accru d'ensembles à faible densité, destinés aux retraités et aux acheteurs de logements à un cran inférieur, seront construits en 2003. Par ailleurs, les accédants seront plus nombreux à opter pour

Mises en chantier de logements à Kelowna



Croissance plus faible des mises en chantier en 2003.

La concurrence du marché des appartements s'accroît.

une copropriété neuve, avec la hausse du prix des maisons individuelles et des copropriétés existantes et le recul du nombre d'inscriptions. Ce segment du marché des accédants reste pratiquement inexploité et pourrait offrir des possibilités de développement.

La baisse des taux d'inoccupation stimulera la construction de logements locatifs cette année. On peut s'attendre à une hausse du côté des logements accessoires (maisons individuelles locatives) en 2003. Sur le marché des logements-foyers, l'offre demeure suffisante et la concurrence est vive. Des changements à la politique provinciale en matière de santé pourraient favoriser la construction de nouveaux logements-foyers en 2003 et en 2004.

Les maisons individuelles accessoires ont gagné en popularité à Kelowna; 46 ont été mises en chantier en 2002, soit deux fois plus qu'en 2001. Les maisons accessoires sont aménagées dans un bâtiment individuel avec stationnement et sont situées sur le même terrain que la résidence principale. Pour les propriétaires, il s'agit d'une solution qui leur permet d'offrir à leurs parents âgés un logement attrayant, souvent moins coûteux qu'un logement collectif ou institutionnel, ou simplement d'accélérer le remboursement de leur prêt hypothécaire. Par ailleurs, les maisons accessoires sont un moyen efficace d'accroître l'offre de logements individuels locatifs neufs dans les secteurs aménagés de la ville. Ce type d'habitation n'alourdit pas la demande de terrains et n'exige pas la démolition de bâtiments existants. Pour en savoir davantage sur ce type de logement (zonage, taille, emplacement et autres exigences) veuillez communiquer avec les responsables de la Ville de Kelowna à l'adresse suivante : www.city.kelowna.bc.ca

logements de prix moyen ou élevé. La pénurie est répandue et se fait maintenant sentir jusque dans le secteur Ouest, qui a longtemps été l'endroit où l'on trouvait le plus de terrains à bâtir abordables.

Le prix des terrains est en hausse. Il augmente rapidement en raison de la forte demande et de l'offre réduite. L'élévation du coût de l'aménagement foncier, l'urbanisation en saute-mouton par-dessus les terres de la réserve de terres agricoles, les droits d'aménagement et le coût élevé de l'aménagement en terrain escarpé

L'offre de terrains à bâtir se replie, et les prix montent.

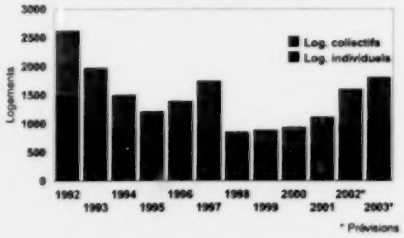
sont autant de facteurs ayant contribué à la hausse du prix des terrains. L'offre de terrains à bâtir de moins de 70 000 $ (dont la plupart datent de la fin des années 1990) s'est raréfiée. La fourchette de prix la plus basse va maintenant de 75 000 à 85 000 $ dans la plupart des lotissements les plus récents. Les terrains les plus chers, avec vue sur le lac, la ville ou la vallée, se vendent entre 125 000 et 200 000 $ et plus. On peut s'attendre à ce que la hausse du prix des terrains fasse monter le prix des habitations neuves.

Le segment des appartements en copropriété neufs continuera de croître en 2003. L'an dernier, les mises en chantier de ce type de logement ont grimpé en raison d'un refoulement de la demande, de la faiblesse des stocks et de la baisse des inscriptions de logements existants. Les retraités et les acheteurs cherchant des logements axés sur le mode de vie et les loisirs prendront encore beaucoup de place sur le marché en 2003. Beaucoup veulent acheter une résidence secondaire ou un logement en prévision de leur retraite. La plupart des nouveaux ensembles sont de prix moyen ou élevé. Jusqu'à présent, le rythme d'écoulement a été rapide, de sorte que les stocks sont restés bas. Les copropriétés en bordure du lac sont très prisées à Kelowna et attirent des acheteurs de Vancouver, de Calgary et de l'étranger, ce qui fait croître les ventes.

Cette année, de nouveaux ensembles seront mis en chantier dans un plus grand nombre de secteurs, notamment dans ceux de Mission, Kelowna Sud, Orchard Park et Westbank. Cette intensification de l'activité ***accroîtra*** la concurrence du marché des appartements en copropriété.

La demande d'habitations situées dans des ensembles à accès gardé restera forte, surtout dans le centre de la région. Dans la ville et le secteur Ouest de Kelowna, un nombre accru d'ensembles à faible densité, destinés aux retraités et aux acheteurs de logements à un cran inférieur, seront construits en 2003. Par ailleurs, les accédants seront plus nombreux à opter pour

Mises en chantier de logements à Kelowna



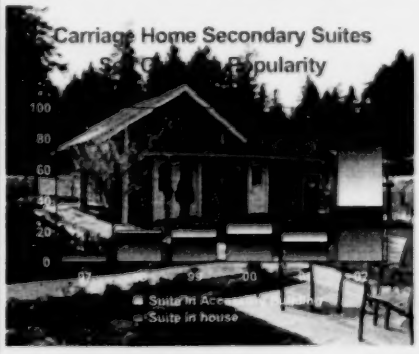
Croissance plus faible des mises en chantier en 2003.

La concurrence du marché des appartements s'accroît.

une copropriété neuve, avec la hausse du prix des maisons individuelles et des copropriétés existantes et le recul du nombre d'inscriptions. Ce segment du marché des accédants reste pratiquement inexploité et pourrait offrir des possibilités de développement.

La baisse des taux d'inoccupation stimulera la construction de logements locatifs cette année. On peut s'attendre à une hausse du côté des logements accessoires (maisons individuelles locatives) en 2003. Sur le marché des logements-foyers, l'offre demeure suffisante et la concurrence est vive. Des changements à la politique provinciale en matière de santé pourraient favoriser la construction de nouveaux logements-foyers en 2003 et en 2004.

Les maisons individuelles accessoires ont gagné en popularité à Kelowna; 46 ont été mises en chantier en 2002, soit deux fois plus qu'en 2001. Les maisons accessoires sont aménagées dans un bâtiment individuel avec stationnement et sont situées sur le même terrain que la résidence principale. Pour les propriétaires, il s'agit d'une solution qui leur permet d'offrir à leurs parents âgés un logement attrayant, souvent moins coûteux qu'un logement collectif ou institutionnel, ou simplement d'accélérer le remboursement de leur prêt hypothécaire. Par ailleurs, les maisons accessoires sont un moyen efficace d'accroître l'offre de logements individuels locatifs neufs dans les secteurs aménagés de la ville. Ce type d'habitation n'alourdit pas la demande de terrains et n'exige pas la démolition de bâtiments existants. Pour en savoir davantage sur ce type de logement (zonage, taille, emplacement et autres exigences) veuillez communiquer avec les responsables de la Ville de Kelowna à l'adresse suivante : www.city.kelowna.bc.ca



MARCHÉ LOCATIF

LE TAUX D'INOCCUPATION DIMINUERA EN 2003

Les conditions resteront tendues sur le marché locatif de la région de Kelowna; le taux d'inoccupation descendra à 1,5 % d'ici la fin de 2003, après être passé de 1,3 %, en 2001, à 1,8 %, l'an dernier. La croissance soutenue de l'emploi et de la population laissent présager un renforcement de la demande de

En 2003, le taux d'inoccupation reculera et le marché locatif restera tendu.

logements locatifs. En outre, les locataires seront moins nombreux que l'an dernier à accéder à la propriété en raison de la progression des taux hypothécaires, de la flambée des prix et de l'amenuisement de l'offre d'habitations à prix abordables.

La faiblesse soutenue des taux d'inoccupation fera augmenter les loyers. Cette année, la hausse des loyers moyens devrait se situer entre 2 et 3 %. En 2002, les loyers mensuels moyens des appartements de une chambre et de deux chambres ont monté respectivement à 559 et 680 $, affichant des hausses situées entre 2,5 et 3 % pour la deuxième année d'affilée.

Le recul des taux d'inoccupation stimulera la construction de logements locatifs en 2003. Le coût élevé des terrains et de l'aménagement foncier et la pénurie de terrains demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. De plus, comme la demande de copropriétés s'intensifie, beaucoup de constructeurs se concentrent sur le marché des logements de propriétaire-occupant. En 2002, seulement 60 logements locatifs ont été mis en chantier. La plupart des ensembles neufs sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme, un marché quasi inexploité jusqu'à tout récemment. La demande de ce type d'habitations devrait se calmer à mesure que l'offre augmentera.

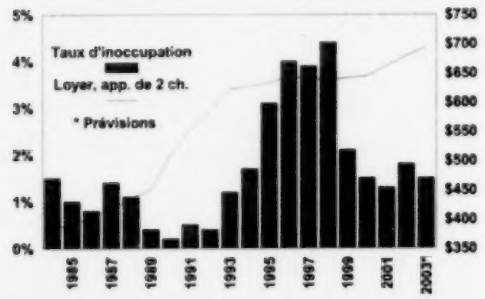
En 2003, la demande de logements locatifs neufs se raffermira du côté des appartements plus modestes, de

La faiblesse des taux d'inoccupation fera augmenter les loyers.

prix moyen. La construction d'ensembles de logements locatifs à faible densité est une option peu rentable compte tenu du coût des terrains et de tous les autres types d'ensembles possibles. La construction de maisons individuelles accessoires devrait s'accroître au cours des prochains mois.

Les mises en chantier de logements locatifs doubleront cette année, pour se chiffrer à 120. Les promoteurs auront des possibilités de développement intéressantes dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte, notamment à Rutland et dans les secteurs d'Orchard Park, de l'autoroute 97 et de Westbank.

Taux d'inoccupation et loyer des appartements de deux chambres



En 2003, le taux d'inoccupation diminuera et le marché locatif restera serré. Les bas taux d'inoccupation feront augmenter les loyers cette année.

INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le ***Rapport sur les logements locatifs de Kelowna*** expose les dernières tendances en ce qui a trait aux taux d'inoccupation et aux loyers moyens pour tous les types d'ensembles d'appartements et de maisons en rangée comprenant trois logements et plus. Pour devancer vos concurrents, abonnez-vous à ***Télécopie RAPIDE*** et recevez les résultats d'enquête le jour même de leur publication.

Pour vous abonner au *Rapport sur les logements locatifs* et à *Télécopie RAPIDE* :
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

APERÇU ÉCONOMIQUE

L'ÉCONOMIE ET LA POPULATION S'ACCROÎTRONT EN 2003

L'économie diversifiée de Kelowna continuera de se développer en 2003. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail et des services aux particuliers et aux entreprises demeurent les moteurs de la croissance de l'emploi. Dans l'Okanagan, les centres de ski, de golf et de villégiature attirent un nombre accru de visiteurs et d'acheteurs des États-Unis et d'autres pays. En outre, de plus en plus de Canadiens s'intéressent aux centres de villégiature situés dans leur pays, moins chers que ceux du Sud des États-Unis et d'ailleurs. Le tourisme, freiné par les événements du 11 septembre 2001, a commencé à montrer des signes d'amélioration. Or, la reprise dans ce secteur pourrait être retardée par la situation en Iraq. Malgré le ralentissement observé récemment, le tourisme reste un important secteur en croissance en C.-B., particulièrement vigoureux dans la région de Thompson Okanagan. Les centres de ski dans la vallée prennent de l'expansion, tant au niveau des infrastructures que du logement. L'incertitude croissante qui règne à l'étranger incitera beaucoup de Canadiens à prendre leurs vacances au pays cette année. La faiblesse du dollar canadien reste un attrait important pour les Américains. Les voyageurs seront plus nombreux à traverser la frontière en voiture, ce qui contribuera à faire contrepoids à la baisse du nombre de voyageurs par avion. Si elle est retenue, la candidature de la C.-B. pour les Jeux olympiques d'hiver de 2010 aura des retombées positives sur les centres de villégiature de l'Okanagan.

L'économie diversifiée de Kelowna continue de croître.

Le regain de la construction résidentielle enregistré l'an dernier a entraîné une pénurie prolongée de main-d'œuvre spécialisée, qui a beaucoup retardé la mise en chantier de certains ensembles de logements collectifs. La construction d'immeubles commerciaux devrait s'accroître en 2003.

Dans la région de Kelowna, les petites entreprises et le travail indépendant comptent maintenant parmi les plus importantes sources de création d'emplois.

La migration interprovinciale – moteur important de la croissance démographique et de la demande de logements dans la région de Kelowna – connaît un lent revirement. En effet, on prévoit que la migration interprovinciale nette sera positive en C.-B. d'ici 2005. La reprise du marché immobilier de Vancouver a attiré davantage de migrants du Lower Mainland. En outre, Kelowna continuera de profiter de la tendance à l'urbanisation observée dans la province. Beaucoup de régions rurales perdent des habitants au profit des centres urbains, en partie à cause de la contraction de l'emploi dans le secteur primaire et du vieillissement de la populations. La C.-B. demeure la destination privilégiée par les retraités de l'Ontario et des provinces des Prairies. En 2003, la croissance démographique à Kelowna se situera entre 1,5 et 2 %.

Les taux hypothécaires remonteront mais resteront à de bas niveaux.

Les taux hypothécaires remonteront cette année, mais ils resteront bas en comparaison des niveaux historiques. Les taux hypothécaires à court terme s'élèveront parallèlement au taux préférentiel, tandis que ceux à long terme varieront en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Les taux hypothécaires s'appliquant aux prêts fermés d'une durée de un an, de trois ans et de cinq ans oscilleront respectivement entre 5,00 et 6,00 %, 6,00 et 7,25 % et 6,50 et 7,75 %.

Taux hypothécaires

Remontée prévue des taux hypothécaires en 2003.

SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le marché de la revente demeurera actif en 2003

- Le marché de la revente de Kelowna sera vigoureux encore cette année. Les ventes reculeront légèrement en raison de la majoration des taux d'intérêt, de la hausse des prix et de la contraction de l'offre. En 2002, les ventes ont atteint des niveaux quasi records. C'est encore sur le marché des logements à un cran supérieur que l'activité sera la plus vive. Le nombre d'inscriptions se redressera ce printemps, mais il restera faible. En raison de la forte demande, les stocks resteront bas, ce qui fera monter les prix davantage en 2003. Le prix médian des logements existants dépassera la barre des 200 000 $ cette année.

Le marché du neuf s'accroîtra, mais moins qu'en 2002

- Le marché du neuf prendra davantage d'expansion, puisque la poussée observée en 2002 continuera de se faire sentir en 2003. Cependant, les gains seront moins importants cette année. Les stocks de logements neufs achevés et non écoulés (de tous types) restent faibles. Avec la hausse des prix de revente et l'amenuisement des stocks, un nombre accru d'acheteurs opteront pour le marché du neuf. En 2003, 1 800 habitations seront mises en chantier, et la vigueur de l'activité sera surtout attribuable au marché des appartements en copropriété. En 2002, les mises en chantier ont bondi de 43 %, pour atteindre 1 590 – du jamais vu en cinq ans.
- L'offre de terrains à bâtir (dans tous les secteurs et toutes les fourchettes de prix) s'est repliée. Le prix des terrains grimpe, une hausse attribuable à la forte demande, à la faiblesse de l'offre et aux coûts accrus des terrains et de l'aménagement foncier.
- En 2003, la demande restera concentrée sur les marchés des logements à un cran supérieur, des logements pour retraités et des logements à un cran inférieur (habitations de prix moyen à élevé). Le nombre d'accédants augmentera légèrement sur le marché du neuf cette année.
- Les mises en chantier d'appartements en copropriété s'intensifieront en 2003 pour la troisième année d'affilée, encore une fois grâce à la vigueur des marchés des logements pour retraités et des habitations axées sur le mode de vie et les loisirs. De nouveaux ensembles seront mis en chantier dans un plus grand nombre de secteurs. Cette hausse de l'activité accroîtra la concurrence du marché des appartements en copropriété. En 2003, on peut s'attendre à une augmentation des mises en chantier d'ensembles d'habitations de faible densité destinés aux retraités et aux acheteurs de logements à un cran inférieur.
- Les bas taux hypothécaires resteront un moteur important en 2003. Le vieillissement de la population et la notoriété accrue de la région de Kelowna chez les acheteurs de l'extérieur de la province laissent présager une progression constante de la demande de logements pour retraités et d'habitations axées sur le mode de vie et les loisirs.
- La population et l'économie de Kelowna continueront de croître cette année. La construction résidentielle et les secteurs connexes de la fabrication, de la haute technologie, du commerce de détail et des services aux entreprises et aux particuliers demeurent les moteurs de la création d'emplois.

Le marché locatif restera tendu en 2003

Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré cette année, puisque le taux d'inoccupation descendra à 1,5 %. Les loyers continueront d'augmenter en raison des taux d'inoccupation toujours bas. Le recul des taux d'inoccupation stimulera les mises en chantier de logements locatifs, qui doubleront en 2003.

PUBLICATIONS LOCALES DE LA SCHL – TOUT SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

ACTUALITÉS HABITATION

Ce rapport mensuel sur l'habitation met l'accent sur le marché local. Il offre les données les plus récentes et des analyses d'expert en vue de répondre à tous vos besoins d'information. Chaque numéro renferme des statistiques sur les mises en chantier, les écoulements, les stocks, les tendances des prix et les facteurs économiques qui influent le plus sur le marché local. Clair, concis et facile à lire, le rapport ***Actualités habitation*** est la source idéale pour rester au courant des tendances locales et de la conjoncture du secteur de l'habitation.

ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Renseignez-vous sur le marché important et en plein essor des logements locatifs à l'intention des aînés de l'Okanagan, notamment sur les stocks actuels, les tendances relatives aux prix et les préférences. Le rapport ***Enquête sur le logement des aînés*** pour l'Okanagan est une publication annuelle. Disponible d'ici la fin de l'année.

Abonnements :
Lisa Preston, administratrice,
Produits et services
Téléphone : (604) 737-4088
Télécopieur : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Information sur les rapports locaux de la SCHL :
Paul Fabri, analyste de marché
SCHL - Kelowna
Tél. : (250) 712-4334
Téléc. : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Printemps 2003

MARCHÉ DE LA REVENTE	2000	2001	2002	2003*	Var. en %
Inscriptions courantes S.I.A.® (mars)**	1 745	1 857	1 220	1 193	(2) %
Ventes S.I.A.®					
Total	2 421	2 882	3 586	3 405	(5) %
Maisons individuelles	1 865	2 212	2 750	2 610	(5) %
Appartements	318	374	497	475	(4) %
Maisons en rangée	238	296	339	320	(6) %
Prix médian S.I.A.®					
Maisons individuelles	175 000 $	177 000 $	189 000 $	204 000 $	7,9 %
Appartements	99 000 $	95 000 $	105 000 $	115 000 $	9,5 %
Maisons en rangée	139 900 $	132 500 $	148 000 $	155 000 $	4,7 %
MARCHÉ DU NEUF					
Log. achevés et inoccupés (mars)	165	152	67	88	31 %
Maisons individuelles	55	68	44	54	23 %
Logements collectifs	110	84	23	34	48 %
Mises en chantier					
Total	928	1 111	1 590	1 800	13 %
Maisons individuelles	603	625	987	1 050	6 %
Logements collectifs	325	486	603	750	24 %
Prix médian des logements neufs	229 000 $	260 000 $	265 400 $	275 000 $	3,6 %
Marché locatif					
Taux d'inoccupation	1,5 %	1,3 %	1,8 %	1,25-1,5 %	
Loyer (var. en %), log. de 2 chambres	0,5 %	2,8 %	2,6 %	2,50-3,0 %	
Mises en chantier de log. locatifs***	194	213	64	120	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	8,17 %	6,88 %	6,28 %	6,00-7,25 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	8,35 %	7,41 %	7,02 %	6,50-7,75 %	
Migration nette	2 350	2 500	2 750	3 000	

* Prévisions **Logements individuels, appartements et maisons en rangée ***Logements d'initiative publique et d'initiative privée
Sources : SCHL, chambre immobilière d'Okanagan Mainline

© 2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.